

Lauri Romppainen

# Rautatiealueiden arvon määrittäminen lunastustoimittuksissa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööritoiminta

5.3.2018

|  |  |
|--|--|
| Tekijä<br>Otsikko  | Lauri Romppainen<br>Rautatiealueiden arvon määrittäminen lunastustoimituksessa |
| Sivumäärä<br>Aika  | 32 sivua<br>5.3.2018   |
| Tutkinto   | insinööri (AMK)  |
| Tutkinto-ohjelma   | maanmittaustekniikka   |
| Ohjaaja  | lehtori Jaakko Sirkjärvi   |
| <p>Suomessa on vajaat 6 000 kilometriä rautateitä. Rautateiden läheisyydessä tapahtuu paljon kiinteistötoimituksia, joihin usein olennaisesti liittyy alueiden haltuunotto. Alueiden haltuunotto tapahtuu joko sopimuksin tai lunastustoimituksin. Maanomistajat ovat oikeutettuja korvauksiin lunastettavista alueista, ja tätä varten tarvitaan osaamista siihen, miten rautatiealueiden arvot määritetään. Tässä tutkielmassa on selvitetty rautatiealueiden arvon määrittästä tutkimalla rautatiealueita koskeneita lunastustoimituksia.</p> <p>Arvon määrittämisessä on kehittynyt kolme erilaista, johtavaa menetelmää: kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Kauppa-arvomenetelmässä tutkitaan kohteen kaltaisten kauppajen hintoja ja muodostetaan arvo niiden perusteella. Tuottoarvomenetelmässä lasketaan kohteen tekemä tuotto ja muodostetaan arvo siitä kautta. Kustannusarvomenetelmässä puolestaan arvo määräytyy kohteesta koituvien kustannusten perusteella. Tässä teoksessa käydään läpi mainittujen metodien edut ja haitat ja sivutaan myös hieman harvinaisempia metodeja.</p> <p>Tutkielmassa käydään läpi lunastustoimituksen rakenne. Lunastustoimitukset perustuvat lakiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta, mutta työssä verrataan lyhyesti myös, miten lunastuslain perusteella tehtävät lunastukset eroavat maantie- ja rata-lakien perusteella tapahtuvista haltuunotoista.</p> <p>Työtä varten tehtiin sähköpostitse kyselytutkimus Maanmittauslaitokselle. Kyselyssä pyydettiin esimerkkitapauksia rautatiealueilla tapahtuneista lunastuksista. Tapauksia kerättiin tähän työhön kaikkiaan neljä, ja niitä tuli eri puolilta Suomea: Rovaniemeltä, Kannuksesta, Mikkelistä ja Kokkolasta. Toimitusten rakenne ja niissä kohdatut haasteet ja ratkaisut on kerätty tähän työhön. Niitä tutkimalla voitiin todeta, että kauppa-arvomenetelmä oli se metodi, millä arvot pääasiassa määritettiin. Tuloksia voidaan käyttää yleispiirteisesti tutkiessa sitä, miten rautatiealueiden arvo määritetään lunastustoimituksissa.</p> |  |
| Avainsanat   | raakamaa, rautatiealue, arvon määrittäminen, lunastustoimitus                  |

|  |   |
|--|---|
| Author<br>Title  | Lauri Romppainen<br>Evaluation of railroad areas in expropriation proceedings |
| Number of Pages<br>Date  | 32 pages<br>5 March 2018  |
| Degree   | Bachelor of Engineering   |
| Degree Programme   | Land surveying  |
| Instructor   | Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer   |
| <p>The aim of this bachelor's thesis was to map the use of various methods used to evaluate the compensation for takeovers, either by contract or expropriation, in railroad areas for land owners or redeemers. The final year project first compared the advantages and disadvantages of the evaluation methods. Subsequently, the project established the structure that the expropriation proceedings follows. In general, expropriation proceedings are based on the law of redeeming immovable properties and special rights. However, in this thesis, the comparison also included law to road, and railroad laws.</p> <p>For this thesis, a questionnaire study was conducted through the National Land Survey of Finland, asking for examples of expropriations in railroad areas. In total, the questionnaire gave four cases from all around Finland. The results of the comparison showed that the main method used for evaluation is the commercial value method. The results of the study can be useful in ascertaining the prevalent evaluation method of railroad areas.</p> |   |
| Keywords   | raw land, railroad area, evaluating, expropriation proceeding                 |
|  |   |

# Sisällys

## Käsitteet ja lyhenteet

|       |                                       |    |
|-------|---------------------------------------|----|
| 1     | Johdanto                              | 1  |
| 1.1   | Työn valinta                          | 1  |
| 1.2   | Aiheen taustaa                        | 1  |
| 2     | Maanhankinta yleiseen tarpeeseen      | 3  |
| 2.1   | Lunastus lunastuslain nojalla         | 3  |
| 2.1.1 | Prosessi                              | 3  |
| 2.1.2 | Ennakkohaltuunotto                    | 5  |
| 2.2   | Lunastukset maantielain nojalla       | 6  |
| 2.3   | Lunastukset ratalain nojalla          | 7  |
| 3     | Arviointimenetelmät                   | 8  |
| 3.1   | Kauppa-arvomenetelmä                  | 8  |
| 3.2   | Tuottoarvomenetelmä                   | 10 |
| 3.2.1 | Menetelmän perusteet                  | 10 |
| 3.2.2 | Kassavirtamenetelmä                   | 11 |
| 3.3   | Kustannusarvomenetelmä                | 12 |
| 3.4   | Hintasuhdemenetelmä                   | 12 |
| 4     | Kyselytutkimus Maanmittauslaitokselle | 13 |
| 4.1   | Kannuksen toimitus                    | 13 |
| 4.2   | Rovaniemen toimitus                   | 17 |
| 4.3   | Mikkelin toimitus                     | 20 |
| 4.4   | Kokkolan toimitus                     | 23 |
| 4.4.1 | Toimituksen taustaa                   | 23 |
| 4.4.2 | Asian käsittely maa- ja metsälaissa   | 25 |
| 4.5   | Tapausten yhteenveto                  | 27 |
| 5     | Pohdinta                              | 29 |
|       | Lähteet                               | 31 |

## Käsitteet ja lyhenteet

|                  |   |
|------------------|---|
| ELY-keskus       | Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  |
| kaavoitus        | Alueiden käytön ja rakentamisen sääntelyä, jolla päätetään eri toimintojen sijoittuminen kaupungin alueelle.                          |
| k-m <sup>2</sup> | Kerrosalan yksikkö, jota käytetään rakennuksen pinta-alan laskemisessa.   |
| lunastustoimitus | Kiinteistötoimitus, jonka tarkoituksena on vahvistaa lunastettava omaisuus ja määrätä korvaus siitä.                                  |
| m <sup>2</sup>   | Neliometri, maa-alueen pinta-alan yksikkö   |
| MML              | Maanmittauslaitos   |
| parametri        | Ohjelmalle tai funktiolle annettava alkuarvo, jonka perusteella se saa aikaan tuloksen  |
| raakamaa         | Asemakaavoittamatonta aluetta, jolla on tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalousmaan ylittävää odotusarvoa. |
| rautatiealue     | Rautatien ja sen liikenteen hoitamiseen tarvittavaa aluetta.  |
| variaabeli       | Matemaattinen muuttuja  |

# 1 Johdanto

## 1.1 Työn valinta

Ajatuksen opinnäytetyön aiheesta sain avustaessani Konsulttitoimisto Proximum Oy:ssä Liikenneviraston tilauksesta tehtyjä selvityksiä, jotka koskivat ratapiha-alueita Suomen eri kaupungeissa. Työhön liittyi kysely Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille siitä, onko ratapiha-alueita ollut lunastustoimituksissa arviointien kohteina ja miten alueiden arviointi on suoritettu.

## 1.2 Aiheen taustaa

Rautatiealueeksi määritellään rautatien ja sen liikenteen hoitoon tarvittavaa aluetta (1). Suomessa rautatiealueiden hoidosta vastaa Liikennevirasto, joka on Suomen valtion virasto, ja se toimii Liikenne- ja viestintäministeriön alaisuudessa. Suomessa on rautateitä 5 926 kilometriä, joista sähköistettyä osuutta on yli puolet, tarkalleen 3 270 kilometriä (2). Henkilöliikenteen käyttöön rautatietä on Helsingistä Rovaniemelle asti ja rahtiliikenteelle Helsingistä Kolariin ja Sallan Kelloseleeseen asti. Historiallisista syistä Suomen rautateiden leveys on sama kuin Venäjällä, tarkkaan ottaen 1 524 millimetriä. Leveys eroaa esimerkiksi Ruotsista, missä raideleveys on 1 435 millimetriä. Siksi Suomesta ei ole henkilöliikennettä junilla Ruotsiin kuin erikoisradalla Tornion ja Haaparannan välillä.

Suuren rataverkon ylläpidon ja kehittämisen vuoksi Liikennevirasto on tarvinnut ja tarvitsee maa-alueita käyttöönsä. Maa-alueen käyttöönotto tapahtuu sopimuksilla tai lunastustoimituksin. Tässä opinnäytetyössä on tarkoitus tutkia sitä, miten rata-alueen arvo määritetään lunastustoimituksissa. Tarkoituksena on avata lukijalle lunastustoimitusten tarkoitusta, tavoitteita ja tapaa suorittaa niitä. Lisäksi vertaamme perinteisiä lunastustoimituksia väylätoimituksiin, joita ovat maantie- ja ratatoimitukset.

Tässä työssä selostetaan myös arviointimenetelmistä ja pyritään avaamaan lukijalle yleisimpien arviointimenetelmien periaatteita, tekniikkaa ja sitä, millaisiin kohteisiin eri menetelmät sopivat ja miksi. Loppupuolella käsitellään Maanmittauslaitokselta saatuja esi-

merkkitapauksia ja tutkitaan sitä, miten kyseisissä toimituksissa toimittiin rautatiealueiden arvon määrittämisessä ja millaisia ongelmia niissä mahdollisesti kohdattiin. Yksi mielenkiintoinen kysymys koskien toimituksia oli se, ketkä ovat lunastajia ja mihin lunastuksen tarve perustuu. Tapauksista saaduista pöytäkirjoista, toimituskartoista ja muista liitteistä selviää, miten arvon määrittämisessä syntyneitä ongelmia ja haasteita ratkottiin. Työ päättyy yhteenvetoon ja yleiseen pohdintaan.

## 2 Maanhankinta yleiseen tarpeeseen

### 2.1 Lunastus lunastuslain nojalla

Lunastustoimitus on maanmittaustoimitus, jossa on tarkoitus vahvistaa lunastettava omaisuus ja määrätä korvaus siitä (3). Lunastamalla voidaan hankkia kiinteää omaisuutta (maa-alue esimerkiksi kaavoituksen toteutusta varten) taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus (esim. metsänhakkuuoikeus), rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta tai erityistä oikeutta tai lakkauttaa erityinen oikeus. Erityisiä oikeuksia ovat esimerkiksi käyttöoikeus toisen omistamaan kiinteistöön tai muuhun maa-alueeseen. Lunastuksia suoritetaan niin isojen projektien, kuten tieverkon parannusten, voimalinjan rakentamisten ja muiden vastaavan kokoluokan projektien yhteydessä mutta myös pienten tontin osien kohdalla, kun pyritään esimerkiksi toteuttamaan kaavoitusta tai selkeyttämään tonttijakoa. Lunastuslain 11§:n mukaan määräyksen lunastuksen toimeenpanosta antaa Maanmittauslaitos myönnettyään lunastusluvan tai saatuaan tiedon päätöksestä, jolla lunastuslupa on myönnetty (23). Korvauksetta tätä ei tehdä, vaan maanomistaja saa menettämästään maa-alueesta, mahdollisista tulonmenetyksistä, sekä lunastuksen aiheuttamista haitoista ja vahingoista korvauksen.

#### 2.1.1 Prosessi

Lunastustoimitukset, kuten kaikki kiinteistötoimitukset, noudattavat tiettyä kaavaa. Toimituksen kulku on määrätty suoraan laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta. Toimitus saa alkunsa, kun jokin julkinen (esim. Liikennevirasto, kunnat) tai yksityinen taho hakee Maanmittauslaitokselta lunastustoimitusta. MML antaa lunastusluvan, mikäli sille on perustetta, ja näin lunastustoimitus on juridisesti perusteltu alkamaan. Joissain tapauksissa myös valtioneuvosto voi antaa lunastusluvan (4). Lunastusta ei kuitenkaan saa suorittaa, mikäli tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti joltain toista kautta tai mikäli saavutettava yleinen hyöty on pienempi kuin yksityinen haitta (5).

Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluvat toimitusinsinööri sekä hänen kutsumana kaksi kaupungin tai kunnan uskottua miestä. Toimikunnalla on lakiin kirjattu oikeus käyttää apunaan asiantuntijoita, mikäli niille katsotaan tarvetta (6). Tällaisia asiantuntijoita voivat olla esimerkiksi kasviston ja puuston asiantuntijat tai arviointeja



suorittavat konsultit. Asiantuntijoilla ei kuitenkaan ole äänivaltaa toimituksessa. Asiantuntijoita koskevat myös samat jääviysvaateet kuin lunastustoimikunnan jäseniäkin.

Toimitusinsinööri valmistelee toimituksen ja kutsuu kirjeitse alkukokoukseen asianomistajat, joita ovat toimituksen hakija, maanomistaja ja muut asianosaiset. Toimituksessa on käsiteltävä kaikki ne lunastukset, jotka on määrätty samaan lunastuslupaan (24). Maanmittauslaitos voi kuitenkin erottaa samassa luvassa myönnetyt lunastukset suoritettavaksi erillisissä toimituksissa, mikäli sen katsotaan olevan tarpeellista. (7) Tällainen syy voi olla esimerkiksi asianosaisten laaja joukko, mikä on erityisesti laajoissa tiehankkeissa tyypillistä. Asianosaisten liian suuri määrä voi hidastaa toimituksen toteutusta tarpeettomasti, ja siksi samaan lupaan pohjautuvien toimitusten jakaminen voidaan katsoa perustelluksi.

Lunastustoimikunta ja asianosaiset kohtaavat viimeistään alkukokouksessa, jossa toimitusinsinööri puheenjohtajana avaa toimituksen kulkua eli prosessia ja selostaa korvauskäsittelyä. Insinööri pitää huolen, että toimituksesta on tiedotettu asianmukaisesti ja että kokous voidaan suorittaa. Mikäli tiedotuksessa on tapahtunut virhe tai lunastustoimikunnan jäsenet ovat jääneitä suorittamaan tehtävänsä, ei kokous ole lainvoimainen, ja se on suoritettava myöhemmin lainvoimaisen tiedotuksen ja jäävien henkilön vaihdon tapahduttua. Alkukokouksessa voidaan suorittaa ns. haltuunottokatselmus, jossa maastoon siirtoon osoitetaan maanomistajalle lunastettava alue. Näin varmistetaan, ettei väärinymmärryksiä synny lunastettavan alueen laajuuden suhteen. Usein lunastusalue on merkitty maastoon ennen alkukokousta. Merkinnässä tavataan käyttää väliaikaisia merkkejä, jotta mahdollisten muutosten tullessa merkintää onnistuu vaivattomasti vaihtaa. Tällainen merkki voi esimerkiksi olla vain 1-2 metriä pitkä keppi, jota on tehty näkyvämmäksi räikeällä teipillä. Maanmittauslaitoksella tavataan myös käyttää oransseja muovisia putkia, joilla rajataan lunastusalue.

Lunastettavan omaisuuden ja lunastuksen vuoksi poistettavasta omaisuudesta laaditaan seikkaperäinen selitelmiä edelleen varmistaen, että asianosaisilla ja lunastajalla on yhtäläinen ymmärrys kohdealueesta. Toimituksessa tehdään tarpeelliset tilus- ja tiejärjestelyt, eli järjestelyt sille, miten jatkossa esimerkiksi maanomistajan pääsy mahdollisesti jäljelle jäävälle kiinteistölle tapahtuu. Tämän jälkeen ryhdytään päättämään korvauksien määräämisestä sekä toimituskustannusten suorittamisesta. Tämän jälkeen toimitusinsinööri tekee tarvittavat muodollisuudet uusien kiinteistöjärjestelyjen muodostamiseksi ja käsitellään muut lunastuksen toimeenpanoon liittyvät, päätettävät asiat.

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä (8). Tätä kutsutaan täyden korvauksen periaatteeksi. Mikäli alueen naapurit katsovat kärsineensä myös vahinkoa tai haittaa toimituksesta, ovat he myös oikeutettuja korvauksiin perustelujen ollessa kestäviä ja vaatimusten kohtuullisia (9). Korvauksen määrä muodostuu käyvän hinnan perusteella. Mikäli se ei vastaa oikeudenmukaista määrää, voidaan arviointi perustaa myös omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Asianosaisten on myös hyvä muodostaa itse käsitys sopivasta korvaussummasta, ja esittää se vaatimuksena lunastustoimikunnalle. Luonnollisestikaan tämä ei aina onnistu, sillä harvalla asianosaisella on käsitystä kohteiden arvoista ja tätä ei voida heiltä vaatiakaan. Käytännön tarpeiden johdosta arviointipalveluiden tarjoajiksi on syntynyt konsulttiyrityksiä. Korvauksiin voidaan lisätä vaatimuksista myös ns. edunvalvontakustannukset, joita asianosaiselle on voinut koitua oikeuksiansa valvomisesta.

Toimitus lopetetaan lunastuspäätöksen julistuksella. Lunastettava alue siirtyy lunastajan haltuun vasta toimituksen päätyttyä. Joissain tapauksissa lunastaja voi saada lunastettavaa aluetta varten ennakkohaltuunottoluvan, jota käsitellään tarkemmin seuraavassa luvussa 2.1.2.

Päätöksessä määritellään lunastusomaisuus ja korvaukset. Toimituksen kustannukset maksaa lähtökohtaisesti toimituksen hakija. Periaatteessa ei ole estettä sille, etteikö kustannuksia voitaisi jakaa asianosaisten kesken, mutta näin tapahtunee tuskin koskaan. Lunastuskorvaukset maksaa lunastaja kolmen kuukauden kuluessa toimituksen päättymisen julistamisesta. Asianosaiset voivat tehdä keskenään niin kutsutun korvaussopimuksen. Tässä tapauksessa lunastustoimikunnan on hyväksyttävä sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miksi se muutoin olisi määrättävä. (10)

### 2.1.2 Ennakkohaltuunotto

Tietyt lunastuskohteet voivat olla niin kiireellisiä tai muista syistä tärkeitä, että lunastuksen hakijan on mahdollista saada lunastusalue haltuunsa jo toimituksen alussa. Lunastuslain perusteella suoritettavassa toimituksessa hakija voi pyytää lupaa ennakkohaltuunottoon (11). Sitä ennen on kuitenkin pidettävä katselmus, jossa lunastettava omaisuus luetteloidaan. Maanomistajalla on lakiin kirjattu oikeus vaatia lunastettavasta omai-

suudestaan myös ennakkokorvausta, jonka suuruudeksi voidaan määrätä maksimissaan 75 % koko arvioidun korvauksen määrästä. Jos kysymyksessä on asunnon menetys tai toimeentulon pienentyminen, ennakkokorvaus maksetaan kokonaan.

## 2.2 Lunastukset maantielain nojalla

Maantielaki on liikkumis- ja kuljetustarpeiden turvaamista varten kehitetty laki, jonka tehtävänä on myös turvata osallistumismahdollisuudet tieratkaisuja koskevaan suunnitteluun (12). Maanteiden kehittämistä varten on olemassa maantietoimitukset, joita suoritetaan, kun tarkoituksena on joko selvittää olemassa olevan tien rajat, jolloin toimitusta kutsutaan rajaamistoimitukseksi, laajentaa jo olemassa olevaa tietä tai tehdä kokonaan tai osittain uusi tie. Olennaisesti tällaisiin toimenpiteisiin liittyy maanhankinnan toimenpiteet.

Tietä varten tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan maantietoimituksessa samalla periaatteella kuin laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta on määrätty (13). Myös korvausten määräämisessä noudatetaan lunastuslakia. Haltuunotto-oikeuden lunastaja eli tienpitäjä saa kuitenkin joko sopimuksen kautta tai Liikenneviraston hyväksymän tiesuunnitelman kautta. Tämä eroaa siis lunastuslain mukaan suoritetuista toimituksista, joissa lunastaja saa haltuunotto-oikeuden lähtökohtaisesti vasta toimituksen päätteeksi. Maantietoimituksissa haltuunotto-oikeuden saa jo toimituksen alussa. Maantietoimituksissa tehtävät lunastukset eivät vaadi lunastuslupaa, vaan lupana käy Liikenneviraston hyväksymä tiesuunnitelma (14). Maantietoimitusten korvauksissa noudatetaan lunastuslain säännöksiä, mutta verrattuna esimerkiksi raakamaan lunastuksiin, ovat maantietoimitusten lunastuskohteet usein monimuotoisempia. Maantietoimitus ei vaadi uskottuja miehiä, elleivät asianosaiset sitä vaadi tai toimituksessa ei ole kyse korvauksista.

### 2.3 Lunastukset ratalain nojalla

Ratalain tarkoituksena on ylläpitää ja kehittää rautateiden henkilö- ja tavaraliikenteen vaatimia toimivia, turvallisia ja kestävästä kehitystä edistäviä rautatieyhteyksiä osana liikennejärjestelmää (15). Rautateiden suunnittelu ja niihin liittyvät dokumentit ja valmistelut vastaavat hyvin paljon maanteiden suunnittelua. Niin ikään ratatoimituksiin liittyy laajalti lunastuksia. Ratatoimituksissa käy lunastuslupana Liikenneviraston hyväksymä ratasuunnitelma (16). Ratatoimituksissa ei tule välttämättä arvioitavana kohteena vastaan niin erilaisia kohteita kuin maantietoimituksissa, sillä radat tapaavat sijaita sen verran etäällä asutuksista, ettei niiden vaatimien alueiden lunastuksissa ole usein kyse kuin raakamaan ja metsämaan lunastuksista. Korvauksissa noudatetaan maantietoimitusten tapaan niitä säännöksiä, joita laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta on määrätty.

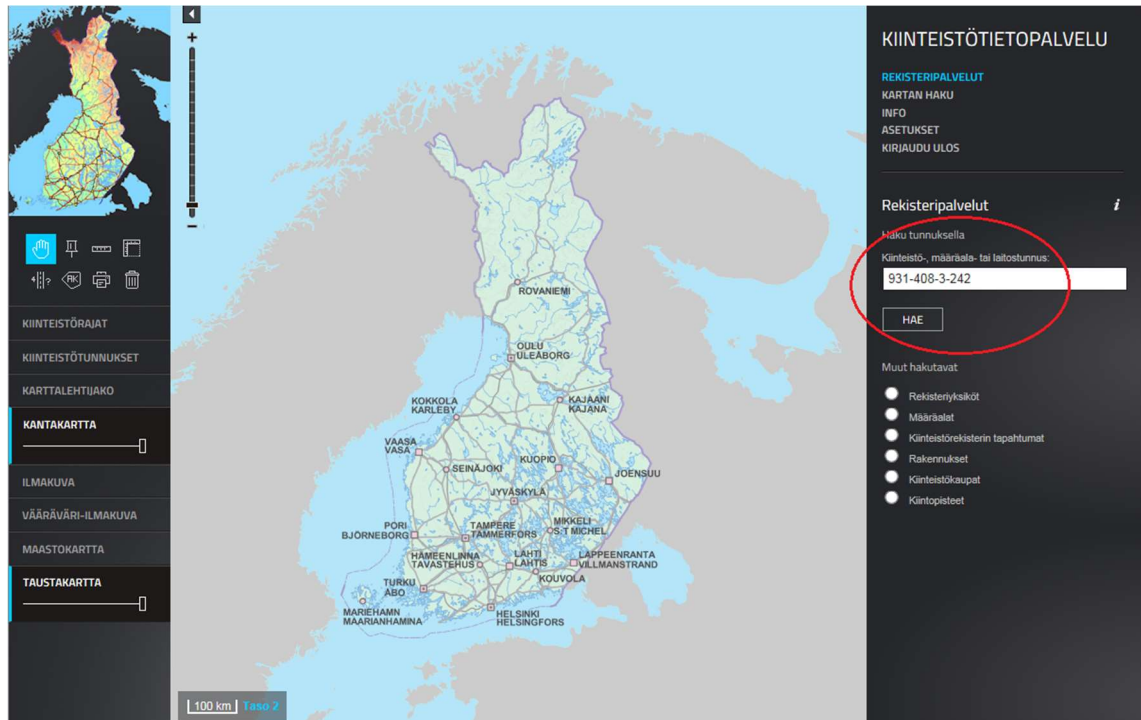
### 3 Arviointimenetelmät

Kiinteistöjen arviointi on tiedettä, joka on kehittynyt jo vuosikymmenien ajan. Erilaiset menetelmät ovat jalostuneet käyttötärpeiden mukaan, ja tätä nykyä kiinteistöjen arvioinnissa käytetään kolmea johtavaa menetelmää: kauppa-arvo-, tuottoarvo- ja kustannus-arvomenetelmää. Käytettävä menetelmä valikoituu kohteen luonteen perusteella. Ellei päämenetelmien soveltaminen suoraan ole mahdollista, on turvauduttava yhdistelmämenetelmiin, joita käytettäessä arvioitava kohde pilkotaan osiin, joihin päämenetelmiä sitten sovelletaan. Kokonaisuuden arvo muodostuu mainittujen osien summan ja erilaisten korjauskertoimien (kokonaisarvon korjaus) perusteella. Arviointimenetelmää valittaessa on kiinnitettävä huomiota, että se on teoreettisesti perusteltu ja sen on tukeuduttava, mikäli mahdollista, tutkimustuloksiin ja sen tulisi simuloida kiinteistömarkkinoiden käyttäytymistä (17).

#### 3.1 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmä on arviointimenetelmistä yleisin, ja se perustuu arvioitavan kiinteistön kaltaisista kohteista tehtyihin kauppoihin. Kauppa-arvo käsitteenä tarkoittaa kohteen hintaa mahdollisimman vapailla markkinoilla arvioimisen ajankohtana. Arvioinnin ajankohdalla voi olla suuri merkitys etenkin rakennuksia arvioitaessa. Nyrkkisääntönä on, ettei vertailuun saisi mielellään ottaa yli viittä vuotta eikä ainakaan kymmenen vuotta vanhempia kauppvoja. (18)

Kauppa-arvomenetelmässä kohteen arvo määritetään vertailemalla samankaltaisten, lähistöllä sijaitsevien vertailukohteiden kauppahintoja. Tällaiseen vertailuun tarjoaa mahdollisuuden Maanmittauslaitoksen ylläpitämä maksullinen Kiinteistötietopalvelu, jossa näkee karttapohjalla Suomen kiinteistöt ja voi tehdä hakuja erilaisin parametrein. Kuvassa 1 näkyy avausikkuna Kiinteistötietopalvelusta. Palvelusta voi etsiä kiinteistöjä osoitteen tai kiinteistötunnuksen perusteella. Palvelusta löytyy myös tehtyjä kauppvoja, joiden perusteella voi, kuten mainittua, tehdä selvityksiä kohteen arvioinnissa. Rekisteriyksiköistä voi etsiä määräaloja, käyttöoikeusyksiköjä, yksityisteitä, laitoksia, kiinteistöreksterin tapahtumia ja rakennuksia sekä kiintopisteitä.



Kuva 1. Kuvakaappaus KiinteistöTietopalvelusta. Hakukenttään on ympyröity esimerkkikiinteistö

Jotta saataisiin mahdollisimman objektiivinen tulos, on vertailukauppoja etsiessä otettava huomioon tiettyjä tekijöitä. Tällaisia ovat sellaiset kysymykset kuin onko alue kaavoitettu, onko sinne rakennettu ja mistä ajankohdasta lähtien vertailukauppoja etsitään. Jos ajatellaan raakamaan hankintaa, on arvon muodostumisessa suuri merkitys yleiskaavoituksella ja sillä, onko kohde rakennettu vai ei. Ajankohdalla ei sinällään ole merkitystä, koska raakamaan hinnan voi katsoa olevan suhteellisen vakio. Tietyt ympäristössä tapahtuvat muutokset, kuten alueiden käytön muuttuminen ja siihen liittyvät vireillä olevat suunnitelmat voivat jossain määrin vaikuttaa hintaan, mutta poissulkemalla esimerkiksi kaavoitetut alueet, saataneen pitkälti tällainen virhe pois. Yksi merkittävä poissuljettava tekijä on myös sukulaiskaupat. Niitä ei voida pitää useinkaan objektiivisina tuloksina, sillä sukulaiskaupoissa saattaa olla usein käypää arvoa matalampi hinta, esimerkiksi ennakkoperinnön vuoksi. Markkinoiden normaali tila olisi myös syytä ottaa huomioon. Hintaa perinteisesti nostava tekijä on edullinen sijainti. Riippuen luonnollisesti kohteen luonteesta edulliseksi sijainniksi voidaan nähdä etäisyys keskuksista, ranta-alueista tai muista sellaisista muista sellaisista alueista, joiden voidaan nähdä tekevän kohteen houkuttelevammaksi.

Kauppa-arvomenetelmän etuna voidaan nähdä se, että se kuvaa kysyntää alueella. Menetelmä sopii teoriassa kaikenlaisiin kohteisiin. Ongelmalliseksi se tulee, jos päteviä vertailukohteita ei ole saatavilla. Näin voi esimerkiksi olla syrjäseuduilla, jossa samankaltaiset, edustavat kaupungit voivat löytyä hyvinkin kaukaa menneisyydestä. Myöskään yleisiin tarkoituksiin kaavoitetuilla alueilla ei periaatteessa voi tätä menetelmää käyttää, kun vapaata hinnanmuodostusta ei voi enää yleensä olla kaavan julkistamisen jälkeen. Menetelmän haittana voidaan nähdä myös se, että se kuvaa menneisyyttä eikä tulevaisuutta. Menetelmä ei anna käypää arvoa etenkin siinä tapauksessa, kun lähitöllä on hintaa nostavia tai laskevia maankäytön muutoksia, joita ei ole ollut vertailukauppojen aikaan. Edellä mainittujen tapausten lisäksi myös sellaiset kohteet, jotka ovat niin sanotusti osiensa summia, kuten maatilat, voivat olla käytännössä mahdottomia arvioida kauppa-arvomenetelmällä, sillä vertailtavia kohteita tuskin löytyy. Tällaisissa tapauksissa on siis syytä ottaa käyttöön jokin muu menetelmä.

### 3.2 Tuottoarvomenetelmä

#### 3.2.1 Menetelmän perusteet

Tuottoarvomenetelmässä arvioitavan kohteen tuottama nettotuotto päämitetään kohteen arvoksi. Tuotto voidaan kohteen luonteesta riippuen laskea tiettyä aikaa tai jatkuvasti. Arvon määrittämistä varten on kehitetty matemaattisia kaavoja erilaisista tilanteista varten. Yksinkertaisin malli laskee arvon jakamalla nettotuoton tuottovaatimuksella. Monimutkaisemmat kaavat antavat kuitenkin realistisemmän kuvan ottamalla huomioon erilaisia muuttujia, kuten korkokannan. Eräissä mallissa, jos vuotuinen tuotto ( $t$ ) pysyy samana ja korkoprosentti ( $p$ ) on vakio, on tuottoarvo  $T = t/0,0p$ . Vuotuisen tuoton kestäessä määrätyn ajan ( $n$ ) lasketaan tuottoarvo  $T$  kaavalla  $T = [t * (1,0p)^n - 1] / [(1,0p)^n - 1,0p]$  (22).

Korkokanta on siis hyvin ratkaiseva variaabeli arvon määrittämisessä. Markkinatalouden heilahtelujen vuoksi tuottoarvomenetelmän voidaan katsoa olevan menetelmänä hyvin ajankohtaan sidottu eikä siksi anna enää pitkän ajan kuluttua välttämättä kovinkaan totuudenmukaista arvoa.

Tuottoarvomenetelmää käytetään perinteisesti vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvon määrittämiseen, jolloin tuottovaatimus on yleensä korkeampi kuin edellä mainittu maanhankinnassa sovellettu tuottovaatimus. Tämä johtuu siitä, että arviointikohteisiin liittyy suurempi riski.

Menetelmän etuna voidaan nähdä se, että se antaa kiinteistön tuotosta realistisen kuvan toisin kuin esimerkiksi edellä mainittu kauppa-arvomenetelmä. Lisäksi menetelmän etuna on sen antama kuvaus nykyhetken arvosta. Negatiivisina puolina voidaan nähdä sen herkkyys kulloinkin voimassa olevalle markkinatilanteelle. Joissain kohteissa myös esimerkiksi tuki- ja veropolitiikan muutoksilla on vaikutusta. Tilanteet voivat muuttua talouskriisien seurauksina hyvinkin nopeasti, ja tämä tulisi ottaa aina huomioon menetelmää käytettäessä. Menetelmässä on myös paljon epävarmuustekijöitä kuten tuoton pysyvyys, kulujen mahdollinen nousu, suhdanneherkkyys ja ennen kaikkea edellä mainittu sovellettava tuottovaatimus.

### 3.2.2 Kassavirtamenetelmä

Kassavirtaperusteisessa mallissa perusajatus on, että tulevia tuottoja diskontataan laskenta-ajankohdan laskentakorkokannalla (19). Idea on sama kuin tuottoarvomenetelmässä, ja sitä voidaankin pitää tuottoarvomenetelmän eräänlaisena jalostettuna versiona. Siinä tarkastellaan yleensä vuoden jaksoina kohteen tuottoja ja kuluja sekä korkovaatimuksia. Näin se ottaa paremmin huomioon eri tekijöiden muutokset.

Menetelmää voidaan käyttää kassavirtaa tuottavien kohteiden arvioinnissa. Ennen kaikkea se toimii hyvin sellaisten kohteiden tai omaisuuserien arvioinnissa, jotka eivät ole saavuttaneet täyttä potentiaaliaan tai ovat merkittävässä kasvussa. Tällaisia kohteita voivat olla esimerkiksi uudet yritykset tai vasta rakenteilla olevat kiinteistöt. Kassavirtamenetelmällä laskettu kohteen arvo siis vaihtelee todennäköisesti lyhyellä tähtäimellä eri jaksosten välillä. Toisaalta sillä tavoin se kuvaa esimerkiksi sijoituskiinteistöjen tuottamia vuokratuloja paremmin, sillä niin ikään nekin saattavat vaihdella vuokrakausista ja sopimusehdoista riippuen.



### 3.3 Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä tarkastelee kohteen rakentamis- ja valmistamiskustannuksia, jos tuotettaisiin alkuperäisen kohteen kopio tai vastaavan hyödyn tarjoava kiinteistö (20). Menetelmä tulee käyttöön esimerkiksi arvioitaessa kiinteistöä huomattavien parannusten jälkeen. Sillä ei kuitenkaan tarkoiteta rakennukseen kuluneita rakentamiskustannuksia. Menetelmä on hyvä väline julkisten rakennusten arvioimiseen, sillä niistä harvemmin löytyy edustavia vertailukauppoja ja ne eivät tee tuottoa. Nämä faktat siis sulkevat pois kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmät. Metsämailla kustannusarvomenetelmää voidaan käyttää esimerkiksi vasta istutetun taimiston arvon määrittämiseen.

### 3.4 Hintasuhdemenetelmä

Hintasuhdemenetelmä on edellä mainituista arviointitekniikoista huomattavasti harvinaisempi, mutta hyvinkin sopiva nimenomaan raakamaan arviointiin. Hintasuhdemenetelmä tulee kyseeseen, kun raakamaan vertailukauppoja on saatavilla vähän ja niistä ei saa uskottavaa otantaa. Silloin pyritään selvittämään raakamaan arvo raakamaan ja asuntotonttien välisen suhdeluvun avulla (21). Diplomityössään ”Raakamaan arvon määrittäminen hintasuhdemenetelmällä – tapaustutkimus Järvenpää, Kuopio ja Vantaa” Aalto-yliopiston opiskelija Taneli Kivistö on tutkinut hintasuhdemenetelmää käyttäen raakamaan ja asuntotonttien arvojen suhteita Järvenpään, Kuopion ja Vantaan kaupungeissa. Tutkimuksen kohteena olivat vuosien 2004 ja 2015 välillä syntyneet kaupungit, joista Kivistö oli muodostanut hintamalleja. Tärkeimmiksi hintatekijöiksi Kivistö listaa tontin pinta-alan, rakennusoikeuden sekä tie-etäisyyden kuntakeskukseen ja lähimpään taajamaan. Lopputulemana Kivistö on nähnyt kyseisten kaupunkien hintasuhteen mediaanitasolle 3-4 %, eli raakamaan arvo on 3-4 % asuntotontin arvosta.

## 4 Kyselytutkimus Maanmittauslaitokselle

Tein syksyllä 2016 Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille kyselytutkimuksen liittyen rata-alueilla tapahtuneisiin lunastustoimituksiin. Vastauksia tuli ympäri maata: Kannuksesta, Rovaniemeltä, Mikkelistä ja Kokkolasta. Sain haltuuni toimituspöytäkirjat ja toimituskartat, joiden perusteella sai käytännön tietoa siitä, millä perustein toimituksissa tehtiin päätöksiä korvauksista. Tähän työhön olen kerännyt neljä saaduista tapauksista. Tapaukset ovat keskenään erilaisia ja sitäkin kautta kuvastavat hyvin, miten erilaisia lunastustoimitukset voivat luonteeltaan olla.

### 4.1 Kannuksen toimitus

Kannuksesta saadussa toimituksessa (toimitusnumero 2014-469738) valtio oli lunastamassa Annalan rata-alikulkua Raasakan maantiellä Kannuksessa. Toimituksesta saadussa pöytäkirjassa oli kyse toisesta kokouksesta kaksivaiheisessa lunastustoimituksessa. Toimitusinsinööri on kysynyt maanomistajilta mielipidettä lisälunastustarpeesta, ja koska omistajat eivät ole kommentoineet asiaa, on katsottu heidän myös olleen vastustamatta lunastusta. Pääosa alueesta on kuitenkin kaupungin omistuksessa olevia peltoja kilometrin päässä Kannuksen keskustasta.

Tapauksessa Liikennevirasto ja ELY-keskus olivat myös sopineet vastikemaan luovutuksesta Kannuksen kaupungille. Vastikemaan anto on mielenkiintoinen tapa ja vastavaa käytäntöä ei muista tapauksista löytynyt. Vastikemaa on osa toimituksen yhteydessä suoritettavaa tilusjärjestelyä. Vastikemaan pinta-ala on 7 463 neliömetriä, ja se on kaavoitettu LR-alueeksi eli rautatiealueeksi ja näin ollen vastaa lunastusalueetta.

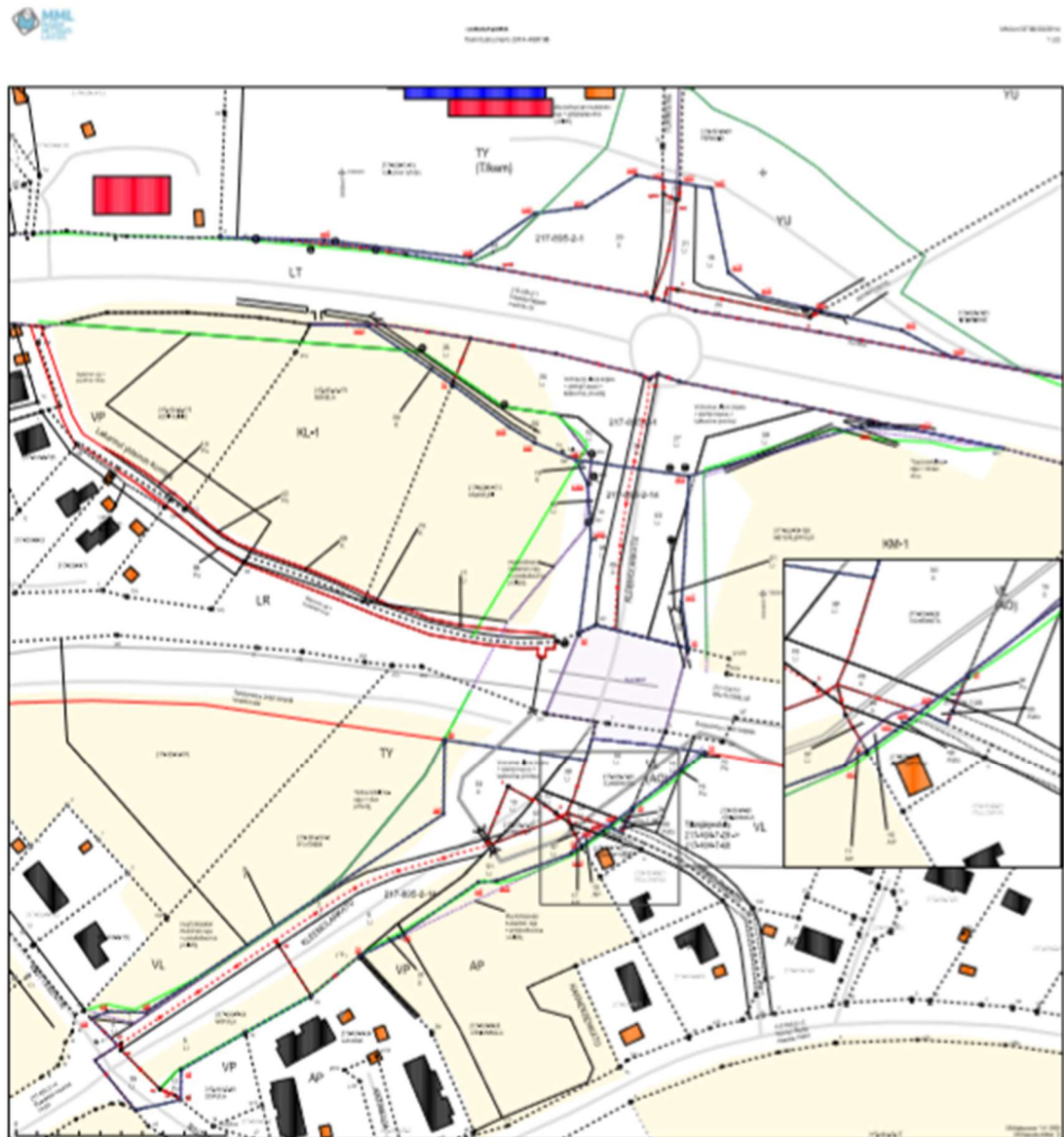
Korvausten arviointimenetelmäksi lunastustoimikunta on ottanut kauppa-arvomenetelmän. Pöytäkirjaan on kuitenkin merkitty, että mikäli kauppa-arvomenetelmää ei voida soveltaa tai se ei johda täyteen korvaukseen, käytetään korvausten määrittämiseen tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmää. Haittojen ja vahinkojen korvauksessa lunastustoimikunta on ottanut hinnoittelun lähteeksi Maanmittauslaitoksen hintaohjeen ”Arviointi ja korvaukset 2013”. Pöytäkirjaan on myös erikseen merkitty maininta siitä, että perustana on käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Lunastushankkeen vaikutusta hintaan ei oteta huomioon.

Lunastusalueella on alueita, jotka ovat aiemmassa kaavassa olleet AP-alueita (asuinpienalojen korttelialuetta), TY-alueita (teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) tai KL-alueita (liikerakennusten korttelialuetta). Rakentamattomaksi määrätty alueet korvataan niille haltuunottohetkeen mennessä kehittyneen odotusarvon mukaan.

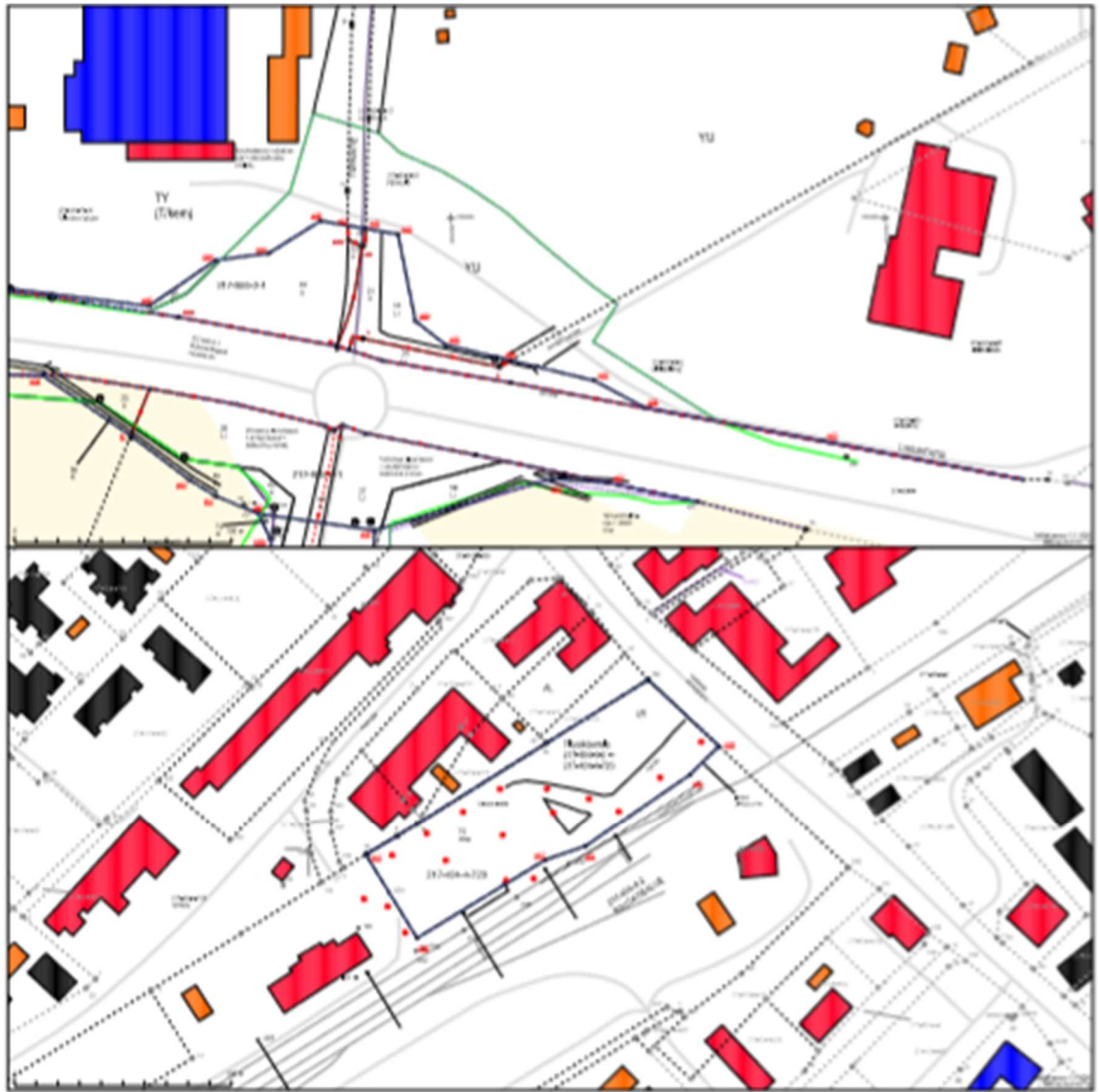
Aiemmassa kaavassa liikennealueena olleet alueet korvataan todellisen käyttönsä mukaan. Alueella on ilmeisesti ollut myös liikennealueita, jotka ovat olleet rakennustonttikäytössä. Tällaiset alueet korvataan hinnalla, joka niillä oli, kun ne kaavoitettiin liikennealueeksi. Alueet ovat yleensä tuona hetkenä olleet kaavoittamattomia rakennuspaikkoja, joten liikennealueen rakennustontit korvataan vastaavan kaavoittamattoman rakennustontin hinnalla. Kaavoittamattoman tontin hintana käytetään haltuunottohetken mukaista hintaa.

Maapohjat on pystytty arvioimaan kauppa-arvomenetelmällä. Poikkeuksen tekee tilusjärjestelyalue, joka on rautatiealuetta. Siitä ei löytynyt vertailukauppa-aineistoa, eikä tuototarvoaluetta voi määritellä. Lunastustoimikunta on siis ottanut tässä tapauksessa arvioinnin perusteeksi alueen käytön, jonka perusteella sitä voi verrata ilman rakennusalueita oleviin asemakaavan liikennealueisiin, kuten katuihin. Maapohjien arvioinnissa on tärkeää kuvailla kattavasti ne vertailukaupat, joita arvon määrittämisessä on käytetty. Vertailukaupat on myös merkitty pöytäkirjaan. Lunastettavaan liikekorttelialueeseen liittyy sellainen tekninen hienous, että etäisyyden keskustasta ja alueen koon vuoksi vertailukauppoja ei voida soveltaa. Lunastustoimikunta on kuitenkin arvioinut alueen neliöhinnaksi kymmenen euroa, mutta koska alueen rakentuminen voi kestää viidestä vuodesta viiteentoista vuotta, on arvot diskontattu nykyhetkeen ja näin ollen neliöhinnaksi on arvioitu neljä euroa.

Korvauksiin merkittiin indeksikorotus, sillä haltuunoton (1.9.2013) ja loppukokouksen (13.1.2016) välillä on kulunut niin pitkä aika. Indeksillä tarkoitetaan elinkustannusindeksiä, joka on taulukkomuotoinen työkalu, jolla voidaan laskea elinkustannusten ero ajankohtien välillä. Elinkustannusindeksiä ylläpitää Tilastokeskus. Tässä tapauksessa, kun haltuunoton ja loppukokouksen välillä oli kulunut miltei kaksi ja puoli vuotta, indeksikorotus oli prosentti, ja näin ollen haltuunottohetken arvioituja korvauksia nostettiin kertomella 1,01.



Kuva 2. Kopio toimituskartasta, 1/2



Kuva 3. Kopio toimituskartasta, 2/2

## 4.2 Rovaniemen toimitus

Rovaniemeltä saatu toimitus (2005-139834) oli laadultaan huomattavasti yksinkertaisempi kuin Kannuksesta saatu. Siinä missä Kannuksen Annalassa suoritettu lunastus sisälsi monenlaisia alueita, oli Rovaniemeltä saatu tapaus yksinkertaisempi ja kokonaisuudessaan selkeämpi.

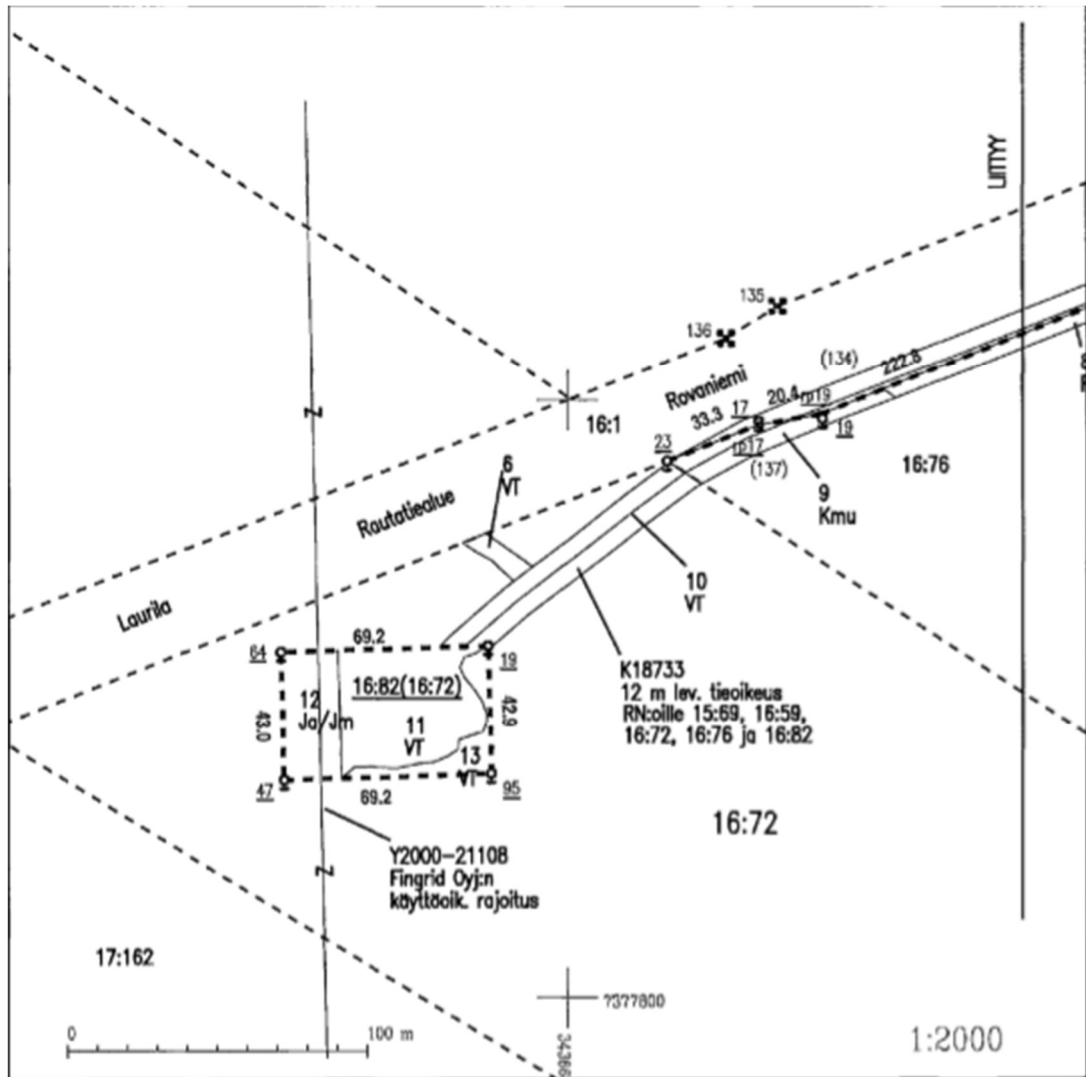
Rovaniemen tapauksessa oli kyse Ratahallintokeskuksen Maanmittauslaitokselta hake-  
masta luvasta lunastaa maa-alue Oulu—Rovaniemi-rautatien sähkönsyöttöasemaa ja  
siihen tarvittavaa kulkuyhteyttä varten. Kaikkiaan lunastus koski neljää eri kiinteistöä.  
Maanomistajilla ei ollut huomautettavaa lunastuksesta, ja näin ollen lunastustoimikunta  
ryhtyi suorittamaan lunastusta sellaisenaan kuin Ratahallintokeskus oli esittänyt.

Lunastusalue sijaitsee 6,5 kilometrin päässä Rovaniemen keskustasta haja-asutusalu-  
eella. Valtatiehen E75 on etäisyyttä 2,3 kilometriä, ja alueella ei ole asutusta eikä oikeus-  
vaikutteista kaavaa. Rovaniemellä tuli ottaa huomioon Rovaniemen kaupungin laatima  
alueiden käytön strategisen kehittämisen suunnitelma, mutta lunastusalueelle ei ollut ky-  
seisessä suunnitelmassa varattu käyttötarkoitusta.

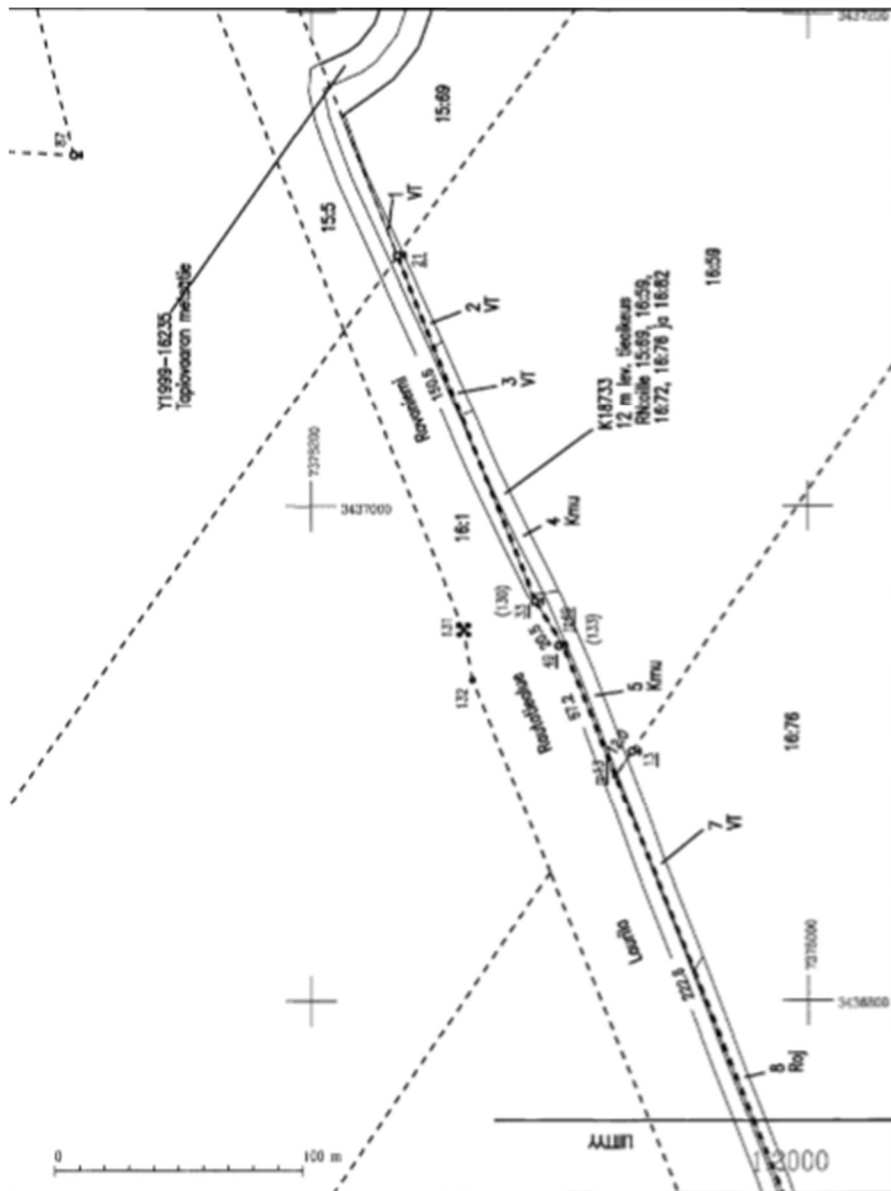
Lunastustoimikunta oli tehnyt kauppahintatutkimuksen alueelta. Tutkimuksessa oli sel-  
vinnyt, että metsätalousmaissa kauppahintana oli ollut 400—700 euroa hehtaarilta. Ver-  
tailukauppojen pinta-alat vaihtelivat seitsemästä hehtaarista peräti 137 hehtaariin. Kaup-  
poihin oli sisältynyt puusto. Alueelle ei ollut odotettavissa arvoon vaikuttavia maankäytön  
muutoksia. Lunastustoimikunta siis päätti käyttää arvioinnin perusteena Maanmittauslai-  
toksen Arviointi ja korvaukset -tietovaraston taulukoita koskien Lapin eteläosan metsä-  
maan arvon. Taulukosta selvisi maapohjan yksikköhinna 350 euroa hehtaarilta.

Pöytäkirjassa kerrottiin puustosta se, että hakija on poistanut puuston, joka on kuulunut  
luovuttaneen kiinteistön omistajalle. Puuston arvo määritettiin Metsäntutkimuslaitoksen  
tilastosta saadulla kuitupuun yksikkö hinnalla ja siihen on lisätty ennenaikaisen hakkuun  
odotusarvolisät.

Alueella ei ollut hyödynnettäviä maa-ainesarvoja, eikä kukaan asianosaisista vaatinut  
korvauksia haitasta tai vahingosta. Lunastuksesta ei myöskään katsottu aiheutuvan va-  
hinkoa tai pysyvää haittaa jäljelle jääneen omaisuuden käyttämiselle. Siispä korvauksiksi  
muodostui vain kohteenkorvauksesta arvioitu summa.



Kuva 4. Kopia Rovaniemen tapauksen toimituskartasta, 1/2



Kuva 5. Kopia Rovaniemen tapauksen toimituskartasta, 2/2



### 4.3 Mikkelin toimitus

Kolmannessa, luonteeltaan erilaisessa lunastustoimituksessa (2014-475582) oli kyse Mikkelin kaupungin halusta lunastaa rakennuspaikan osa Liikennevirastolta. Tapauksessa oli kyse kaava-alueella tapahtuvasta lunastuksesta joka ei vaatinut uskottuja miehiä. Alue oli viimeisimmässä asemakaavassa kaavoitettu KTY-alueeksi eli toimitilarakennusten korttelialueeksi, ja se sijaitsee 1,3 kilometriä Mikkelin ydinkeskustasta koilliseen.

Mikkelin kaupungin edustaja ilmoitti, että muutama vuosi sitten kaupunki oli myynyt KTY-tontin ulkopuolisten arvioijien määrittämään hintaan sata euroa kerrosneliömetriltä. Lunastuksen kohde kuitenkin sijaitsi kauempana keskustasta kuin mainittu tapaus, joten edustaja esitti kokonaiskorvaukseksi 10 000 €, eli kerrosneliömetrin hinnaksi tulisi vajaat 54 euroa. Liikenneviraston edustaja hyväksyi kaupungin edustajan hintanäytön, perustelun ja kokonaiskorvauksen. Pöytäkirjaan on kuitenkin merkitty niin, että toimitusinsinööri totesi lunastettavasta alueesta määrättävän korvaus luovuttajan täyden menetyksen mukaan ja että korvaus määrätään ensisijaisesti kauppaa-arvomenetelmällä. Käypä arvo määritellään esimerkiksi seuraavasti: omaisuususerän siirtämiseksi tunnistettujen, asiantuntevien ja halukkaiden osapuolten välillä arvioitu hinta, joka heijastaa kummankin osapuolen intressejä.

Pöytäkirjaan on tehty laajahko markkinakatsaus Mikkelistä, ja siinä todetaan kiinteistökauppojen määrän olevan korkeimmalla tasolla sitten vuoden 2008. Selvityksessä käydään läpi nykyistä vuokratilannetta asuntomarkkinoilla sekä liiketilojen markkinoilla. Yhteenvetona kysynnän katsotaan edelleen olevan matalalla, ja vuokrien nousevan hitaasti.

Kauppahintaselvityksessä on selvinnyt rakentamattomista kohteista seuraavaa:

Yksityisten välisissä indeksikorjaamattomissa kaupoissa alin neliöhinta on ollut 18,99 euroa ja ylin 98,45 euroa. Kerrosneliöiden hinnoissa alin on ollut 63,31 euroa ja ylin 170,08 euroa. Keskiarvo on ollut 59,36 €/m<sup>2</sup> ja 145,63 €/k-m<sup>2</sup>. Indeksikorjauksen jälkeen alin neliöhinta on ollut 21,19 euroa ja ylin 114,59 euroa. Kerrosneliöissä alin on ollut 70,34 euroa ja ylin 145,63 euroa, keskiarvon ollessa 67,74 €/m<sup>2</sup> ja 145,63 €/m<sup>2</sup> ja mediaani 70,46 €/m<sup>2</sup> ja 143,22 €/k-m<sup>2</sup>. Keskiarvoihin ja mediaaneihin ovat vaikuttaneet voimakkaasti korottavasti kolme kauppaa, jotka ovat sijainneet liikenteen solmukohdassa erinomaisella paikalla.

Lopulta lunastuskorvausta harkittaessa toimitusinsinööri on linjannut seuraavia periaatteita:

- Lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää, eikä sen mukaan, mitä lunastaja saa.
- Indeksikorotukseen on suhtauduttava varovaisuudella, sillä liike- ja toimistorakennuspaikkojen, niin rakentamattomien kuin rakennettujen, kysyntä on ollut Mikkelissä olematonta.
- Tontin eri osat ovat samanarvoisia riippumatta siitä, sijoittuuko lunastettava tontinosa rakennusalueelle tai tontin muuhun alueeseen. Tämä perustellaan sillä, että kaavan mukainen tontti on kokonaisuus, jonka arvo jakautuu tasaisesti koko alueelle.

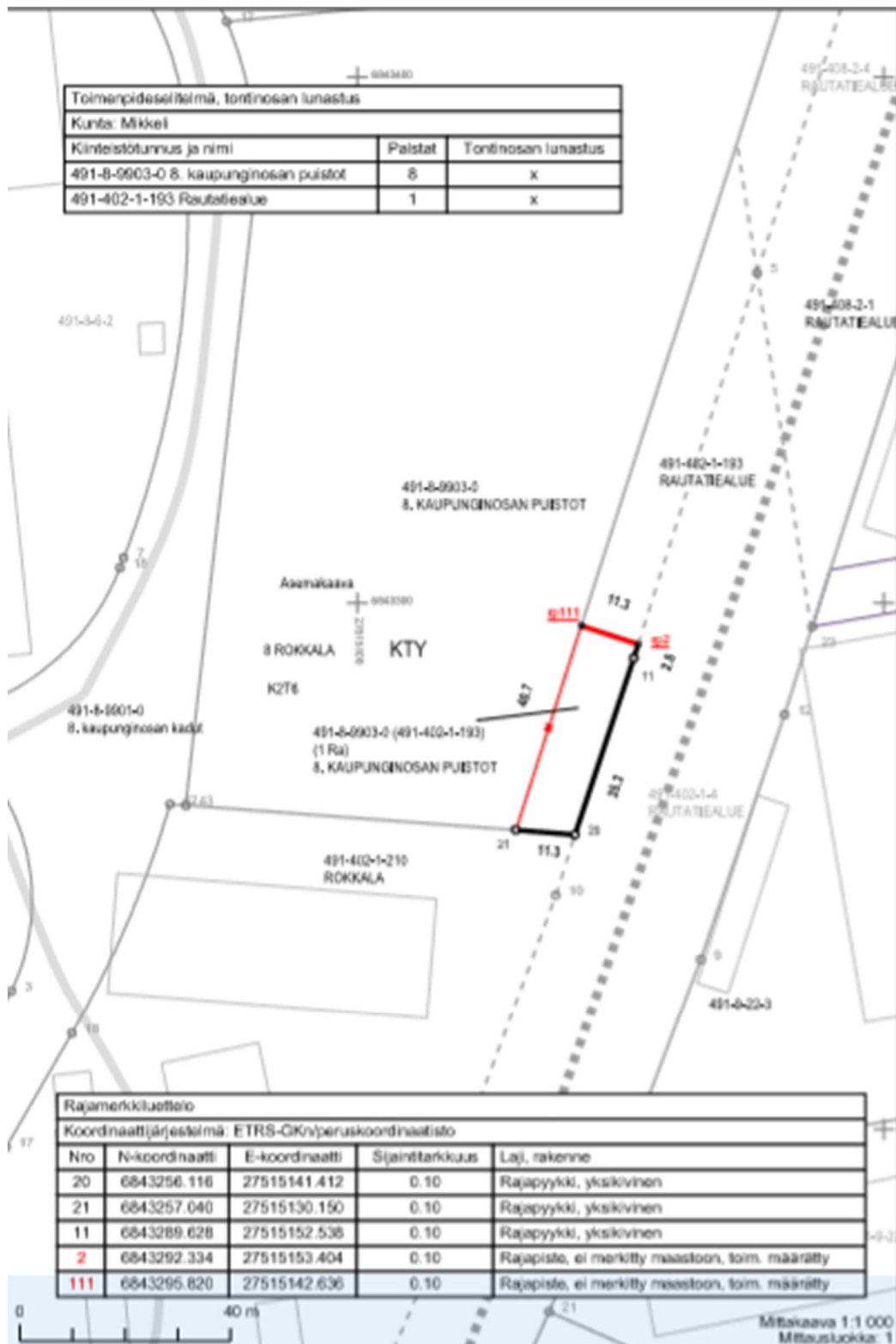
Poiketen muista Maanmittauslaitokselta saaduista tapauksista, Mikkelin tapauksessa sain liitteenä myös korvausselityksen. Korvausselityksessä kuvataan lunastuksen kohde ja ilmoitetaan ne lakipykälät, joihin lunastus ja sen korvaus perustuvat. Kohde on ilmoitettu taulukossa 1:

Taulukko 1. Korvausselitys

**Korvauksen määrittäminen**

| Maata<br>kuvio   | Arvo<br>€/km <sup>2</sup> | Pinta-ala<br>ha | Korvaus<br>€  | Korvaus yhteensä<br>€ |
|--|---------------------------|-----------------|---------------|-----------------------|
| 1 Ra (rakennusalue)<br>Rakennusoikeus<br>186 km <sup>2</sup> | 53,76                     | 0,0441          | <u>10 000</u> | 10 000                |
|  |                           |                 |               |                       |

Korvausselityksessä on myös mainittu viivästyskorkeus, joka perustuu korkolain 4 pykälään. Sen perusteella viivästyskorokseksi on määrätty 7,5 %.



Kuva 6. Kopio Mikkelin toimituskartasta

#### 4.4 Kokkolan toimitus

##### 4.4.1 Toimituksen taustaa

Kokkolasta saadussa toimituksessa (2014-480676) oli kysymys Kokkolan kaupungin hakemasta lunastuksesta, jolla se saisi haltuunsa VR-Yhtymä Oy:n omistaman tontin osan, joka on merkitty asemakaavassa katualueeksi ja tonttimaaksi. Lunastuksella olisi tarkoitus saada omistusoikeus koko tonttijaon mukaiseen tonttiin, jonka Kokkolan kaupunki omistaa muulta osin.

Toimitus suoritettiin kaksiosaisena ja siinä käytettiin uskottuja miehiä. Alkukokouksen pöytäkirjasta käy ilmi, että Kokkolan kaupunki oli hakenut lunastuksen lisäksi myös tontin lohkomista. Tapaus on siitä mielenkiintoinen, että kohdealue on osoitettu katualueeksi asemakaavassa, joka oli tullut voimaan alle puoli vuotta ennen toimituksen hakemista, mutta aiemmissa asemakaavoissa, jotka olivat 80-luvulta, alueet olivat olleet LR-alueita eli rautatiealueita. Lunastukset siis liittyivät asemakaavan mukaisen tonttijaon toteutukseen. Lunastettavalla alueella ei ole rakennuksia eikä erottamattomia määräaloja, ja ne on tarkoitus liittää osaksi toista katualuetta. Mahdollisten sivutoimitusten suorittamisesta päätettiin päättää loppukokouksessa. Korvausvaatimusten jättämiselle annettiin aikaa kuukausi.

Loppukokous suoritettiin vajaat neljä kuukautta alkukokouksen jälkeen. Loppukokoukseen mennessä oli alue merkitty jo maastoon ja alueen naapurikiinteistöjen omistajille oli tiedotettu asiasta. Loppukokoukseen osallistui yksi naapurikiinteistön omistaja, joka ei osallistunut alkukokoukseen. Syy tähän oli se, että haitankorvaukset koskisivat kyseisen asianosaisen hallitsemia alueita.

Asianosaiset olivat jättäneet korvausvaatimukset, ja kysyttäessä ei enää esitetty muita vaatimuksia. Korvaukset päätettiin arvioida kauppa-arvomenetelmällä. LR-alueilta löytyi vuonna 2001 tehty luovutus, jossa käytettiin katualueen maapohjan neliöhintana 61,71 markkaa eli likimain kymmentä euroa. Kokkolan kaupungilla puolestaan on olemassa päätös, jonka mukaan valtaväylään rajoittuvilla tonteilla luovutushintana käytetään 14,66 euroa neliöltä. Lunastusalue sijaitsee Eteläväylän tuntumassa, joten lunastustoimikunnan päätöksellä katualueen maapohja korvataan laskujen perusteella 14 €/m<sup>2</sup>. Liiketon-

tin kulkuoikeusalueen osaa ei katsottu kuitenkaan olevan saman arvoista kuin muun katualueen, koska sitä on käytetty tietarkoitukseen ”jo pitkään”. Tällä alueella käytettiin puolittaista hintaa eli 7 €/m<sup>2</sup>.

Liiketontinosan lunastuksessa vastaavanlaista tontin osien erittelyä ei voida tehdä, sillä tontilla ei ollut käyttötavaltaan erilaisia alueita eli se oli kaikilta osiltaan samanarvoinen. Kauppa-arvomenetelmässä oli tutkittu vuosien 2010 ja 2015 välisiä luovutuksia, joissa hintataso oli ollut 20—29 €/k-m<sup>2</sup>. Samalta alueelta löytyi vertailukauppa, jossa yksikköhinta oli ollut 26,36 euroa neliöltä ja rakennusoikeushinta 52,71 euroa kerrosneliöltä. Samaa kohdetta koskevassa kaupassa yksikköhinta oli ollut 30,29 euroa neliöltä ja 60,58 euroa kerrosneliöltä. Vertailutoimituksena oli Eteläväylää koskenut maantietoimitus vuodelta 2008, jossa sekä liike- että teollisuus- ja varastotonttien korvaushinnaksi oli päätetty 31 euroa neliöltä.

Vertailukaupoissa oli kuitenkin ollut pinta-aloissa suuri ero, ja sen on katsottu vaikuttaneen yksikköhintaan. Toimikunta katsoi, että kohdealueen käypä hinta oli edellä mainittujen kauppojen keskiarvon mukainen, jolloin liiketonttimaan hintana käytettiin 56,65 euroa kerrosneliömetriltä. Vahingonkorvauksia saatiin nurmikon osalta 2 euroa neliömetriltä ja puustosta 83 euroa. Katualueeseen oli sisällytetty pihaluettua sata neliömetriä, jota korvattiin ikäalennus huomioden 11,50 euroa neliömetriltä. Katualueen haltuunotto oli tapahtunut yhdeksän kuukautta aiemmin, ja tästä ajankohdasta alkaen maksettiin katualueen korvaukselle kuuden prosentin korko.

Toimituksen sivutoimituksena tehtiin Kokkolan kaupungin esittämä lohkominen, joka oli riidaton. Riitaa syntyi sen sijaan LR-kaavamerkinnän mukaisesta katualueesta sekä ennestään tiealueena käytetystä LR-alueesta. Siinä missä lunastustoimituskunnan päätöksessä katualueen arvoksi määritettiin 14 euroa neliöltä ja ennestään tiealueena käytetystä alueesta 7 euroa neliöltä, oli Kokkolan kaupungin mielestä LR-alueen korvauksen oltava 8 €/m<sup>2</sup> ja vanhasta tiealueesta 2,5 €/m<sup>2</sup>. Tonttimaan hinnan pitäisi heidän mielestään olla 40 euroa kerrosneliöltä. Katualueen valituksen kaupunki perusteli sillä, että vertailukaupassa vuodelta 2001 hinta oli määräytynyt uuden käyttötarkoituksen mukaan. LR-alueella ei ole rakennusoikeutta, joten kaupunki hyväksyisi sen hinnaksi kahdeksan euroa neliöltä. Tiealueeksi käytetyn LR-alueen tulisi olla 2,5 euroa neliöltä, sillä sitä käytetään kaupungin raakamaan hintana. Tontin osan valitusta kaupunki perustelee vajavaisella vertailutiedolla. Vertailukauppoja oli vain kaksi. Lisäksi kaupunki vetoaa siihen,

että Kokkolan kaupungin kaupoissa kerrosneliöhinnat ovat liikkuneet 20 ja 29 euron välillä. Kaupunki vetoaa myös siihen, että he kaavoittavat ainoastaan omia maitaan ja pitävät elinkeinopoliittisista syistä maan hinnan alhaisena. Hinnan katsotaan olevan 75 % alle markkinahinnan ja siksi tontinosan lunastushinnaksi kävisi 40 €/k-m<sup>2</sup>. VR-Yhtymä Oy vastustaa valitusta ja katsoo, että lunastustoimikunnan päätös on pidettävä voimassa sellaisenaan. Lisäksi Kokkolan kaupunki olisi velvoitettu maksamaan VR-Yhtymä Oy:n oikeuskulut, jotka ovat 1 080,80 euroa. Lunastustoimikunnan päättämät haitan- ja vahingonkorvaukset ovat riidattomat.

#### 4.4.2 Asian käsittely maaoikeudessa

Maaoikeus katsoi, että lunastustoimikunta ei ollut ottanut huomioon katualueen vertailukauppaa tutkiessaan, että hinta oli silloin määrätty uuden käyttötarkoituksen mukaan. Yleisiä alueita arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota niiden todelliseen luonteeseen. Hintaa nostava tekijä voisi olla rakennusoikeus. Nyt kyseessä oleva alue on rakennusoikeuseton reuna-alue, joka on nykyiselläänkin ollut osittain tiekäytössä. Siksi maaoikeus hyväksyy Kokkolan kaupungin esittämän vaatimuksen 8 €/m<sup>2</sup>. Lunastettavaan tiealueeseen sisältyy kahdeksan metriä leveä kulkuoikeusalue, johon on perustettu rasite 1996. Siitä lähtien sitä on tosiasiallisesti käytetty tiealueena. Jos kyseessä olisi ensimmäinen asemakaava, alue luovutettaisiin alue maaoikeuden päätöksellä korvauksetta. Kyseessä on kuitenkin jo kolmas asemakaava alueella, joten maaoikeus harkitsisi alueen korvaukseksi kaupungin esittämää 2,5 euroa neliöltä.

Liiketontin arvosta maaoikeus toteaa, että yksityisten välisiä liiketonttikauppoja on Kokkolassa käyty harvakseltaan. Siksi vertailukauppojen sijaan arvo voitaisiin määrittää Maanmittauslaitoksen ”Kaupunkimaan hintasuhteet” -selvityksellä vuodelta 2011. Siinä on tutkittu valtakunnallisesti erilaisten kaupunkitonttien hintaa suhteessa yksityisten myymien pientalotonttien hintaan. Kokkolan kaltaisessa kaupungissa AP-tontin (asuinpien-talon) neliöhintaa on merkitty luvulla 106 ja liiketontin hintaa luvulla 94. Toisin sanoen liiketonttien neliöhinta on 89 % pientalotonttien neliö hinnasta. Pientalotonttien hintataso on selvityksen mukaan noin 35 €/m<sup>2</sup>, joten näin liiketontin neliö hinnaksi tulisi noin 31,15 euroa. Oikeudenkäyntikulut puolestaan katsotaan molempien osapuolten omiksi vahingoiksi. Tämä perustuu siihen, että molemmat osapuolet ovat vuoroin voittaneet ja hävinneet jutun. Tapaus ei edennyt maaoikeudesta korkeimpaan oikeuteen.



Kuva 7. Kokkolan toimituskartta

#### 4.5 Tapausten yhteenveto

Maanmittauslaitokselta saadut esimerkkitapaukset rautatiealueiden arvon määrittämisestä olivat hyvät siitä syystä, että ne olivat keskenään erilaisia. Kannuksessa huomioitavaa oli erilaisten kaavojen vaikutus alueen arvoihin, kun lunastusalueella vaikutti peräti kolme erilaista kaavamerkintää. Tällaisissa tapauksissa katsottiin harkinnan mukaan siis arviointiperusteeksi tontin arvo haltuunottohetkellä ja rakentamattomien liikennealueiden arvona käytettiin kaavoitushetken arvoa. Kannuksessa myös törmättiin raakamaan huonoon puoleen, eli maa oli neliöhinnaltaan arvokasta, mutta koska sen hyödyntämiseen menee pitkä aika, ei siitä nyt saanut kuin neljä euroa neliömetriltä.

Arvon määrittäksen perusteisiin siis vaikuttaa merkittävästi se, onko alue kaavoitettu. Tämä selviää myös Rovaniemen tapauksessa, joka yksinkertaisuudessaan käy oppikirjaesimerkistä arvon määrittämisessä. Maapohjan arvo saatiin selvitettyä luotettavasti vertailukaupoilla ja puuston arviointiperusteeksi käytettiin Metsäntutkimuslaitoksen tilastoja. Vertailukaupatkaan eivät kuitenkaan ole aina täydellisiä ja anna absoluuttista totuutta kohteen arvosta. Siksi arvioijan on aina käytettävä omaa harkintaa mietittäessä kulloinkin arvioitavana olevan kohteen laatua ja erityispiirteitä ja niiden vaikutusta arvoon.

Kuten Kannuksen tapauksessa, myös Mikkelissä kyseessä oli erilaisia käyttötarkoituksia sisältävän kohteen lunastuksesta. Mikkelissä käy esimerkistä siinä suhteessa, että lunastaja ja maanomistaja sopivat siinä ns. kättäsumman kohteesta. Lunastuskorvaus olisi voinut saada eri arvon käyttämällä perinteisiä arvon määrittäksen keinoja, mutta kuten tästä tapauksesta ilmenee, voivat asianosaiset sopia keskenään lunastuskorvauksen summan, mikäli se pystytään perustelemaan ja se vastaa suurpiirteisesti kohtuullista korvaussummaa.

Kokkolasta saatu toimitus on puolestaan erilainen muihin toimituksiin siinä suhteessa, että se oli riitaisa. Kaupunki ei ollut tyytyväinen lunastustoimikunnan päätökseen korvaushinnoista, sillä ne olivat heidän mielestään liian korkeat. Maa- ja metsätalouden ministeriön päätös päättyi lopulta kaupungin näkökulmasta suotuisasti, sillä se sai maa- ja metsätalouden päätöksellä neliöhintaa laskettua kaikissa vaatimuksissaan merkittävästi (56,36 → 31, 14 → 8, 7 → 2). Lisäksi se myös välttyi maanomistajan vaatimilta oikeudenkäyntikulujen maksamisilta, jotka olivat noin tuhat euroa.



Maa-alueiden perustelut olivat mielenkiintoiset. On suorastaan erikoista, miten lunastustoimikuntaa johtanut toimitusinsinööri ei tullut ottaneeksi huomioon sitä, että esimerkiksi LR-alueen hintana oli vertailukaupassa käytetty uuden käyttötarkoituksen hintaa. Tämä esimerkkitoimitus todistaa jälleen sen faktan, että korvausarviot ovat subjektiivisia ja joskus helpostikin haastettavissa. Kokkolan tapauksessa oli mielestäni ongelmallista se, että kaupunki on itse ensin pitänyt liiketontin kauppahinnan alhaisena ja sitten valittanut siitä, että muut eivät seuraa heidän normaalia alempaa neliöhintaa. Tässä maa-alue teki mielestäni erinomaisen ratkaisun ottamalla Kokkolan oman, alueellisen ratkaisun pois ja vertaamalla sitä Maanmittauslaitoksen tekemään valtakunnalliseen tutkimukseen. Näin saatiin uskottava ja vakuuttava vertailu siitä, mitä liiketonttien hinnat ovat valtakunnallisesti verrattuna pientalojen neliöhintoihin.

Yhteenvedona voidaan nähdä, että kauppa-arvomenetelmä on se tekniikka, jolla rautatiealueiden arvo määritetään. Huomioon otettavia seikkoja on kuitenkin paljon, ja kuten esimerkkitapauksistakin kävi ilmi, on arvioijan aina suhtauduttava kriittisesti omiin lähteisiinsä ja tuloksiinsa. Maa-alue rautatiealueilla käsitellään raakamaana.

## 5 Pohdinta

Työtä aloitettaessa olennaista oli, kuinka laajalti työ voisi käsitellä arviointitekniikkaa. Rautatiealueet ovat lähes yksinomaan raakamaata ja maa- ja metsätalousalueita, joten on selvää, että ne arvioidaan kauppa-arvomenetelmällä. Kohteiden arvon määrittäminen on tiedettä, ja jokainen arvio on aina kyseenalaistettavissa ainakin joiltakin osin. Lisäksi on vaikea käsitellä yhtä arviointimenetelmää käsittelemättä niitä kaikkia. Tässä työssä kuitenkin keskityttiin vain oleellisimpiin menetelmiin, joita voidaan oikeutetusti kutsua myös ”johtaviksi” menetelmiksi.

Arvioijalta arvon määrittäminen vaatii itsevarmuutta ja kritiikkiä omaa toimintaa kohtaan. Jokainen päätös pitää osata perustella. Perustelut voi nojautua lakipykäliin, mutta ennen kaikkea niihin arviointimenetelmiin, joista tässä opinnäytetyössä on selostettu. Suomessa myös valtion virastoista ainakin Maanmittauslaitos ja Metsähallitus julkaisevat vuosittain erilaisia selvityksiä ja tutkimuksia liittyen kiinteistöjen ja erilaisten kohteiden arvoihin, joita voi huoletta käyttää perusteena kohteiden arvioinnissa.

Suomessa perinteisesti luotetaan päätöksenteossa läpinäkyvyyteen ja siihen, että asianosaisten oikeusturvasta on huolehdittu viranomaisen taholta. Lunastustoimitukset eivät ole poikkeus. Maanmittauslaitos pitää laatumalleissaan huolta siitä, että asianosaiset ymmärtävät korvausperusteet ja summat. Hyvä esimerkki myös oikeusturvasta huolehtimisesta on toimitusmenettelyyn kirjattu kohta, jossa toimitusinsinööri ojentaa valitusosoituksen asianosaiselle ja selostaa valituksen tekemisestä.

Lunastuslakia on päivitetty 1970-luvulta saakka, ja nykyisellään lunastustoimituksen kulku on hioutunut tehokkaaksi ja kaikki osapuolet huomioon ottavaksi. Lunastustoimitukset voivat olla riitaisiakin toimituksia, mikä voi aiheuttaa lunastustoimikunnalle ja erityisesti sen puheenjohtajalle päänvaivaa. Työssä tutkittiin, miten väylätoimituksissa eli maantie- ja ratatoimituksissa tehtävät lunastukset eroavat lunastustoimitusten lunastuksista. Voidaan sanoa, että suurin ero liittyy haltuunoton ajankohtaan.

Kuten todettua, arviointimenetelmistä kauppa-arvomenetelmä on se tekniikka, jolla rautatiealueiden arvo määritellään. Rautatiealueet ovat taajamien läheisyydessä maankäytötavaltaan raakamaata. Arvioijan on kuitenkin hyvä osata muutkin tekniikat, sillä muunlaisissa toimituksissa, kuten maantietoimituksissa, tehdään lunastuksia, joissa vastaan voi tulla monimuotoisempia kohteita arvioitavaksi.

On vaikea arvioida, mihin suuntaan tulevaisuudessa lunastustoimitusten määrä johtaa. Rautateitä halutaan yksityistää ainakin osittain, ja lähivuosina VR saanee kilpailijan rah-  
tiliikenteeseen ja luultavasti matkustajaliikenteeseenkin. Tähän sisältyy suuresti erilaisia  
kysymyksiä, ja muutoksena se tulee olemaan vailla vertaansa Suomen rautateiden his-  
toriassa. Mahdollinen VR:n kilpailija tulee lisäämään ratojen käyttöä ja sitä kautta myös  
huoltotarvetta. Siispä voi odottaa, että ratatoimitusten ja rautatiealueiden lunastusten  
määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessa.

## Lähteet

- 1 Rautatiealue. Verkkoaineisto. <http://www.rautatieturvallisuus.fi/rautatieturvallisuus/rautatiealue>. Luettu 4.9.2017
- 2 Rataverkko. Verkkoaineisto. <http://www.liikennevirasto.fi/rataverkko#.WcyozdFx3IX>. Luettu 11.9.2017
- 3 Lunastustoimitus. Verkkoaineisto. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/osallisena-toimituksessa/lunastustoimitus>. Luettu 23.9.2017
- 4 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603 5§
- 5 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603 4§
- 6 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603 12§
- 7 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603 20§
- 8 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603 29§
- 9 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603 38§
- 10 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603 40§
- 11 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603 58-59§
- 12 Maantielaki 23.6.2005/506 1§
- 13 Maantielaki 23.6.2005/503 53§
- 14 Maantielaki 23.6.2005/503 54§
- 15 Ratalaki 2.2.2007/110 1§

- 16 Ratalaki 29.6.2016/567 46§
- 17 Arviointimenetelmät. Verkkoaineisto: <http://ak.maanmittauslaitos.fi/node/109>. Luettu 6.2.2018
- 18 Hyvönen, Veikko O. 1998. Kiinteistönmuodostamisoikeus I. Ky Veikko O. Hyvönen&Co.
- 19 Arvonmääritys. Verkkoaineisto: <http://www.osakassopimus.fi/yrityksen-arvonmaaritys/>. Luettu 31.1.2018
- 20 Haahtela. 2013. Kiinteistöjen arvon määrittäminen kiinteistöverotusta varten.
- 21 Kivistö, Taneli. 2017. Raakamaan markkina-arvon määrittäminen hintasuhtemenetelmällä – tapaustutkimus Järvenpää, Kuopio ja Vantaa. Diplomityö. Aalto-yliopisto.
- 22 Hyvönen, Veikko O. 1998. Kiinteistönmuodostamisoikeus I. Ky Veikko O. Hyvönen&Co.
- 23 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta 13.12.2013/908 11§.
- 24 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta 13.12.2013/908 20§.



